

Årsredovisning 2023

Brf Lyftkranen 1

769622-3937



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyftkranen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-23. Stadgar registrerades 2020-04-20 hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Huddinge Lyftkranen 1	2015	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015

Föreningen har och 24 bostadsrättslokaler om 5 347 kvm. Byggnadernas totalyta är 5347 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Krylborn	Ordförande
Maria Themptander	Kassör
Eva Christina Villarp	Styrelseledamot
Jenny Myhrberg	Styrelseledamot
Stefan Berglund	Suppleant
Emilia Gällros	Suppleant

Valberedning

Fredrik Krylborn
Stefan Berglund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Olle Alexandersson Revisor Nexia Revision Stockholm

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Under året har OVK och besiktning av brandlarm genomförts i samtliga lokaler utom en. Den sista lokalen omhändertas 2024.

Återkoppling om eventuella åtgärdsbehov lämnas till respektive medlem för åtgärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har två av föreningens banklån löpt ut. Styrelsen har ställt förfrågan om lån till flera banker, men endast Nordea har beviljat. Det har inneburit att föreningens räntekostnader har ökat väsentligt.

Då vi även varskotts om prisjusteringar för uppvärmning, vatten och renhållning beslutade styrelsen i december om att höja avgiften med 14 % från och med 1 februari 2024. Avgiftshöjningen beslutades även gälla uthyrda parkeringsplatser från samma tidpunkt

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 22 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 772 054	2 468 112	2 615 463	2 648 782
Resultat efter fin. poster	-391 835	-223 248	182 556	202 042
Soliditet (%)	55	55	55	54
Yttre fond	568 953	453 753	338 553	223 353
Taxeringsvärde	38 400 000	38 400 000	38 400 000	38 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	503	446	475	485
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,9	96,6	97,1	97,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 383	2 418	4 906	4 976
Skuldsättning per kvm	4 767	4 837	4 906	4 976
Sparande per kvm	105	137	213	216
Elkostnad per kvm totalyta, kr	4	6	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	57	49	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	14	-	-
Energikostnad per kvm	78	68	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,22	2,95	1,92	2,00
Räntekänslighet	10,74	12,72	13,04	11,97

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för värme (totalt 294 439 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	37 325 000	-	-	37 325 000
Fond, yttre underhåll	453 753	-	115 200	568 953
Balanserat resultat	-3 511 356	-488 600	-115 200	-4 115 156
Årets resultat	-488 600	488 600	-573 679	-573 679
Eget kapital	33 778 797	0	-573 679	33 205 117

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 115 156
Årets resultat	-573 679
Totalt	-4 688 836

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	115 200
Balanseras i ny räkning	-4 804 036
	-4 688 836

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 772 054	2 468 112
Övriga rörelseintäkter	3	4 044	-1
Summa rörelseintäkter		2 776 098	2 468 111
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-866 297	-728 330
Övriga externa kostnader	8	-125 886	-132 867
Personalkostnader	9	-110 295	-62 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-954 396	-954 396
Summa rörelsekostnader		-2 056 874	-1 878 148
RÖRELSERESULTAT		719 225	589 963
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 775	1 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 126 835	-814 943
Summa finansiella poster		-1 111 060	-813 211
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-391 835	-223 248
Skatt		-181 844	-265 352
ÅRETS RESULTAT		-573 679	-488 600

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	58 100 825	59 042 717
Maskiner och inventarier	12	162 484	174 988
Summa materiella anläggningstillgångar		58 263 309	59 217 705
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 263 309	59 217 705
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		84 118	40 396
Övriga fordringar	13	10 208	7 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 613	71 961
Summa kortfristiga fordringar		142 939	120 216
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 587 391	2 047 050
Summa kassa och bank		1 587 391	2 047 050
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 730 330	2 167 266
SUMMA TILLGÅNGAR		59 993 639	61 384 971

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 325 000	37 325 000
Fond för yttre underhåll		568 953	453 753
Summa bundet eget kapital		37 893 953	37 778 753
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 115 156	-3 511 356
Årets resultat		-573 679	-488 600
Summa fritt eget kapital		-4 688 836	-3 999 956
SUMMA EGET KAPITAL		33 205 117	33 778 797
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 417 000	6 789 000
Summa långfristiga skulder		6 417 000	6 789 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 072 000	19 072 000
Leverantörsskulder		34 548	202 430
Skatteskulder		428 596	925 680
Övriga kortfristiga skulder		128 509	115 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	707 869	501 934
Summa kortfristiga skulder		20 371 522	20 817 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 993 639	61 384 971

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	719 225	589 963
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	954 396	954 396
	1 673 621	1 544 359
Erhållen ränta	15 775	1 732
Erlagd ränta	-992 592	-721 690
Betald inkomstskatt	-181 844	-265 352
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	514 960	559 049
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 723	600 111
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-579 895	-3 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-87 658	1 155 776
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	18 700 000	9 361 646
Amortering av lån	-19 072 000	-9 733 646
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-372 000	-372 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-459 658	783 776
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 047 050	1 263 274
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 587 391	2 047 050

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyftkranen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastigheten beskattas som industrienhet. Fastighetsskatt utgår med 0,5 % av taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, lokaler	2 077 084	1 776 321
Hysesintäkter, p-platser	83 040	83 040
Övriga intäkter	316 632	351 802
El	859	0
Värme	294 439	256 949
Summa	2 772 054	2 468 112

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-5	-1
Elprisstöd	4 049	0
Summa	4 044	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Besiktning och service	74 640	0
Snöskottning	55 995	19 341
Summa	130 635	19 341

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	69 763	78 699
Dörrar och lås/porttele	789	0
Summa	70 552	78 699

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	20 362	30 551
Uppvärmning	306 224	260 383
Vatten	89 370	74 247
Sophämtning	7 396	26 805
Summa	423 352	391 986

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	48 258	44 804
Övrigt	1 500	1 500
Fastighetsskatt	192 000	192 000
Summa	241 758	238 304

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	2 207
Övriga förvaltningskostnader	62 187	67 010
Revisionsarvoden	22 883	25 150
Ekonomisk förvaltning	40 816	38 500
Summa	125 886	132 867

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	83 950	47 600
Sociala avgifter	26 345	14 955
Summa	110 295	62 555

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	34 938	46 584
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 083 402	767 431
Övriga räntekostnader	8 495	928
Summa	1 126 835	814 943

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 325 000	65 325 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 325 000	65 325 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 282 283	-5 340 391
Årets avskrivning	-941 892	-941 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 224 175	-6 282 283
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 100 825	59 042 717
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 230 489</i>	<i>18 230 489</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
Summa	38 400 000	38 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	250 000	250 000
Utgående anskaffningsvärde	250 000	250 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-75 012	-62 508
Avskrivningar	-12 504	-12 504
Utgående avskrivning	-87 516	-75 012
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	162 484	174 988

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 208	7 859
Summa	10 208	7 859

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 135	3 090
Försäkringspremier	20 717	19 257
Räntor	0	25 873
Förvaltning	24 761	23 741
Summa	48 613	71 961

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-10-14	6,06 %	9 350 000	9 350 000
Nordea Hypotek	2026-10-12	5,69 %	6 789 000	7 161 000
Nordea Hypotek	2024-10-21	6,09 %	9 350 000	9 350 000
Summa			25 489 000	25 861 000
Varav kortfristig del			19 072 000	19 072 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 629 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172	172
El	1 818	3 678
Uppvärmning	48 190	43 132
Utgiftsräntor	331 521	197 278
Vatten	14 128	13 593
Löner	78 750	47 300
Sociala avgifter	24 750	14 900
Förutbetalda avgifter/hyror	208 540	181 881
Summa	707 869	501 934

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 800 000	28 800 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Eva Christina Villarp
Styrelseledamot

Fredrik Krylborn
Ordförande

Jenny Myhrberg
Styrelseledamot

Maria Themptander
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nexia Revision Stockholm
Olle Alexandersson
Revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.